



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

---

**Parecer**

**Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª – (PSD)**

**Autor: Deputada**

**Maria Begonha (PS)**

---

Altera o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

---

## **ÍNDICE**

**PARTE I - CONSIDERANDOS**

**PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

**PARTE III - CONCLUSÕES**

**PARTE IV - ANEXOS**

## **PARTE I - CONSIDERANDOS**

### **1. Nota introdutória**

O Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.º, que visa alterar o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes.

O Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata tem competência para apresentar esta iniciativa, nos termos e ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º e do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição, e, ainda, dos artigos 4.º e 8.º do Regimento da Assembleia da República (doravante RAR).

A forma de projeto de lei está de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do RAR, respeita os limites impostos pelo artigo 120.º do RAR e cumpre os requisitos formais previstos no artigo 124.º do RAR.

A presente iniciativa deu entrada a 5 de março de 2021, foi admitida e baixou à Comissão Parlamentar de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação no dia 9 de março.

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação é competente para a elaboração do respetivo parecer.

### **2. Objeto e motivação da iniciativa legislativa**

A presente iniciativa visa alterar o regime da propriedade horizontal através da alteração do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

Da leitura da exposição de motivos podemos concluir que os proponentes assinalam crescentes exigências quem vive, trabalha ou simplesmente é proprietário de frações autónomas em prédios em regime de propriedade horizontal.

Os proponentes entendem que o enquadramento legal vigente dificulta a gestão das propriedades, nomeadamente no âmbito da gestão de condomínios. Procedem, por isso, e em primeiro lugar, à alteração da possibilidade de modificação do título

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

constitutivo da propriedade horizontal procurando que se facilite a gestão dos encargos de conservação e fruição, sendo estes pagos por todos os condomínios.

Adicionalmente, os proponentes introduzem mecanismos facilitadores da convivência em propriedade horizontal tendo em vista que se agilize a cobrança de valores essenciais para responder às necessidades dos condomínios.

Em igual sentido, os proponentes procuram introduzir alterações em diversas matérias, como sejam os requisitos de exequibilidade da ata da assembleia de condóminos, a legitimidade processual ativa e passiva no âmbito de um processo judicial ou ainda a responsabilidade pelo pagamento das despesas e encargos devidos pelos condóminos alienantes e adquirentes de frações autónomas.

Sobre o teor da iniciativa:

O artigo 2.º do projeto de lei procede às alterações aos artigos 1419.º, 1424.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil.

No artigo 3.º alteram-se os artigos 1.º, 3.º, 4.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 298/94, de 25 de outubro, que estabelece as normas regulamentares do Regime de Propriedade Horizontal.

O artigo 4.º determina a republicação do Decreto-Lei supramencionado, adaptando-o às regras ortográficas vigentes.

Por fim, o artigo 5.º prevê a entrada em vigor 30 dias após a sua publicação em Diário da República.

### **3. Enquadramento jurídico nacional**

A nota técnica da iniciativa contém uma exposição bastante exaustiva do enquadramento legal nacional desta matéria, motivo pelo qual se remete a análise deste item para o referido documento.

### **4. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria**

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar, verificou-se que, sobre esta matéria, não se encontram pendentes quaisquer iniciativas ou petições, nem foram

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

---

apresentadas iniciativas legislativas ou petições precedentes sobre a matéria nas últimas duas sessões legislativas.

### **5. Apreciação dos requisitos formais**

A iniciativa ora em apreciação preenche os requisitos formais.

Não obstante, importa salientar três comentários que constam da nota técnica da iniciativa:

1. O título da iniciativa pode ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação da especialidade ou em redação final, para «Modifica o regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil e o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal»
2. Desaconselha-se a indicação do conjunto de diplomas que procederam a alterações quando a iniciativa incide sobre códigos, «leis» ou «regimes» gerais, «regimes jurídicos» ou atos legislativos de estrutura semelhante, como é o caso da presente iniciativa relativamente ao Código Civil.
3. Não obstante se determinar a republicação do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, a iniciativa não vem acompanhada da referida republicação.

### **6. Análise de direito comparado**

A nota técnica da iniciativa inclui uma análise à legislação comparada com os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha e França.

### **7. Consultas**

A nota técnica dá conta do pedido do Presidente da Comissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP), pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE), pela Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD), pela Ordem dos Advogados (OA), pela Procuradoria-Geral da República (PGR) e pelo Conselho Superior dos Tribunais Administrativos e Fiscais.

---

**PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

O Relator do presente parecer reserva a sua opinião para o debate em plenário da iniciativa, a qual é, de resto, de elaboração facultativa conforme o disposto no n.º 3 do artigo 137.º do RAR.

**PARTE III - CONCLUSÕES**

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação aprova o seguinte parecer:

O Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª, que pretende alterar o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subseqüentes, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata, reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser apreciado e votado em Plenário da Assembleia da República, reservando os Grupos Parlamentares as suas posições para o debate.

**PARTE IV - ANEXOS**

Em conformidade com o cumprimento no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República, anexa-se a Nota Técnica elaborada pelos serviços.

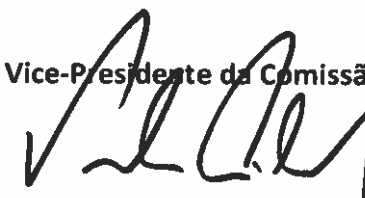
Palácio de S. Bento, 5 de maio de 2021.

A Deputada Autora do Parecer



(Maria Begonha)

O Vice-Presidente da Comissão



(Pedro Coimbra)